**MALAYAN UNITED BANK BHD.**

**lwn.**

**CHEAH KIM YU & YANG LAIN**

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, IPOH
ABDUL MALEK AHMAD H
[SAMAN PEMULA NO. 31-676-87]
4 OKTOBER 1990

***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Gadaian - Tindakan lelong awam - Penjualan secara triti persendirian dengan persetujuan pemegang gadaian - Kanun Tanah Negara 1965.*

Pada bulan Januari 1990 defendan (penggadai) telah menjual hartanya P.T. No. 1054 kepada pencelah dengan harga $105,000. Oleh sebab harta itu telah digadai kepada plaintif (pemegang gadaian) dan harga jualan itu tidak mencukupi untuk menebus harta itu, kontrak jualan itu perlu mendapatkan persetujuan plaintif. Persetujuan telah diperolehi dan satu kontrak jualan telah ditandatangani oleh defendan dan pencelah pada 27 Februari 1990. Milikan kosong harta itu telah diberi oleh defendan kepada pencelah.

Sementara itu, plaintif telah meneruskan tindakan lelong awam harta itu pada 24 Mac 1990. Dalam permohonannya kepada Mahkamah untuk mengenepikan jualan lelong yang diadakan itu, pencelah telah mengemukakan beberapa alasan, antaranya-

(a) plaintif tidak berhak meneruskan lelong setelah ia mengetahui (malahan menyetujui) jualan harta itu oleh defendan kepada pencelah;

(b) plaintif telah bertindak secara menipu dengan perencanaan untuk menggagalkan kepentingan dan hak pencelah sebagai pembeli yang bermunafaat ke atas harta tersebut.

**Diputuskan:**

**[1]** Sungguhpun penjualan melalui triti persendirian tidak diperuntukkan secara spesifik dalam Kanun Tanah Negara 1965 (KTN), Mahkamah biasanya memberi restu kepada permohonan sedemikian atas permintaan pemegang gadaian dengan persetujuan penggadai atau tanpa kehadiran penggadai dengan syarat dia telah diserahkan.

**[2]** Dalam kes ini penggadai (bukan pemegang gadaian) yang memulakan tindakan penjualan triti persendirian. Oleh kerana plaintif (selaku pemegang gadaian) telah menyetujui penjualan secara triti itu sebelum lelong awam, adalah patut bagi pemegang gadaian tidak meneruskannya.

**[3]** Ada dua pendapat mengenai penjualan tanah yang telah digadai. Mengikut pendapat pertama, apabila satu gadaian telah dibuat di bawah KTN, tiada jalan cagaran yang diwujudkan itu boleh dikuatkuasakan atau dihasilkan selain dari menurut peruntukan KTN itu. Mengikut pendapat kedua, peruntukan di bawah KTN tidak menghalang penggadai dan pemegang gadaian mengikat kontrak bagi kuasa jualan bebas mengikut terma-terma kontrak yang dipersetujui.

**[4]** Mahkamah berpendapat oleh kerana penjualan harta itu akan meringankan bebanan kewangan penggadai dan menjadi relief yang diharapkan oleh pemegang gadaian, tidak mustahak sama ada penjualan harta yang digadai itu dibuat melalui triti persendirian atau penjualan lelong awam.

**[5]** Penjualan secara triti persendirian, di mana ada pembeli yang bersedia membayar nilai harga penjualan terpaksa, tentu sekali diberi izin kehakiman, tambah-tambah lagi di mana lelong awam telah tidak berjaya.

*[Permohonan pencelah diluluskan. Jualan lelong awam diketepikan.]*

**Sumber Lain yang dirujuk:**

*A Legal Impossibility: Arming Chargees with Private Power of Sale of Charged Land Outside the Provisions of the National Land Code* [1990] 1 MLJ pgs xxxvi-xlvii

*Bagi pihak plaintif - Ngan Siong Hing; T/n. Abbas & Ngan*
*Bagi pihak pemohon/pencelah - Ramesh Sanghvi; T/n. Kassim Tadin, Wai & Co.*

**PENGHAKIMAN**

**Abdul Malek H:**

Pemohon/pencelah telah memohon untuk mencelah melalui saman dalam kamar yang difailkan dengan perakuan segera pada 26 Jun 1990 untuk perintah-perintah berikut:

(a) bahawa pemohon diberi kebenaran untuk mencelah dalam prosiding yang tersebut di atas;

(b) bahawa tajuk dalam tindakan ini dipinda untuk memasukkan nama pemohon dengan menyatakan ia sebagai "pihak yang mencelah";

(c) bahawa pembeli di jualan lelongan awam yang diadakan pada 24 Mac 1990 dijadikan pihak dalam prosiding ini;

(d) bahawa prosiding ini digantung dan/atau ditangguhkan sehingga permohonan diselesaikan secara muktamad;

(e) bahawa jualan lelongan awam yang diadakan pada 24 Mac 1990 berkaitan dengan tanah H.S.(D) L.P. 513/83 P.T. No. 1054 Mukim Hutan Melintang diketepikan;

(f) bahawa arahan-arahan diberi bagi perjalanan prosiding ini selanjutnya;

(g) bahawa kos hendaklah kos di dalam kausa;

(h) apa jua arahan atau arahan-arahan yang berbangkit atau relief yang difikirkan adil di dalam keadaan yang sedemikian.

Dalam afidavit menyokong, pemohon/pencelah telah bersumpah bahawa dalam pertengahan bulan Januari 1990, penggadai/defendan telah bertemu beliau dan telah menawar menjualkan harta yang dikenali sebagai H.S. (D) L.P. 513/83 P.T. 1054 Mukim Hutan Melintang (selepas ini "harta itu") pada harga RM105,000 yang dipersetujui oleh pemohon/pencelah. Pemohon/pencelah telah juga diberitahu oleh penggadai/defendan bahawa oleh kerana harta itu digadaikan kepada pemegang gadaian/plaintif dan oleh kerana harga jualan tidak mencukupi untuk menampung amaun penebusan yang kena dibayar di atas gadaian tersebut, adalah perlu untuk mendapatkan persetujuan terdahulu dari pemegang gadaian/plaintif.

Seterusnya, kedua-dua mereka telah berjumpa dengan pengurus cawangan pemegang gadaian/plaintif untuk mendapatkan persetujuan yang perlu dan untuk membincang mengenai pembiayaian pembelian melalui pinjaman RM80,000 kepada pemohon/pencelah. Pengurus cawangan telah memberitahu kedua-dua pihak pada masa itu bahawa beliau terpaksa mendapat persetujuan terdahulu dari ibu pejabat yang telahpun kemudiannya didapati seperti dapat dilihat dari surat, yang disalinkan di bawah ini untuk kemudahan rujukan, yang dialamatkan kepada penggadai/defendan:

(Terjemahan)

MUI Bank Berhad,
20, Jalan Bidor Raya,
Off Jalan Persatuan,
35500 Bidor,
Perak.

23 Januari 1990

Rujukan kami: BDR/84/16

Dengan A.R. Register

Encik Cheam Kim Yu
1, Parit 23 Batu 13
36400 Hutan Melintang
Hilir Perak
Perak

Tuan

**Per: Pinjaman Bertempoh No. TL85/10 bagi jumlah $95,000**

**Baki yang masih patut dibayar setakat 22.1.90: RM210,907.11 dr**

Merujuk kepada perkara yang di atas kami dengan sukacitanya memaklumkan bahawa kami bersetuju dengan cadangan tuan untuk melupuskan gadaian di bawah Hakmilik No. HS(D) LP 513/83 PT No. 1054, Mukim Hutan Melintang secara triti persendirian untuk jumlah RM105,000 tetapi tertakluk kepada syarat-syarat yang berikut:

(1) Amaun terhutang selepas pelupusan gadaian tersebut hendaklah dikekalkan dalam akaun pinjaman bertempoh yang wujud. Tuan hendaklah menyempurnakan surat persetujuan untuk menyatakan demikian.

(2) Kegagalan selepas melupuskan gadaian boleh dibayar balik secara 120 ansuran bulanan dengan syarat kesemua amaun pokok menjadi terbayar dan bahawa bank mempunyai kebebasan untuk memohon tindakan kebankrapan ke atas kamu sekiranya kamu engkar di dalam pembayaran balik.

(3) Kadar faedah yang dikenakan di atas kegagalan itu ialah 2% + BLR p.a. (BLR kami masa kini ialah 7.0% p.a.).

Kesemua terma-terma dan syarat-syarat di dalam surat-surat tawaran kami terdahulu bertarikh 3 April 1985 kekal tidak berubah. Sila nyatakan penerimaan anda dengan menandatangani dan mengembalikan salinan surat ini kepada kami. Sila ambil perhatian bahawa sekiranya kami tidak menerima sebarang jawapan daripada anda dalam tempoh 14 hari dari tarikh ini, kami akan mulai sekarang menganggap susunan yang di atas terbatal secara automatis dan meneruskan dengan prosiding kebankrapan.

Yang Ikhlas,

b.p. MUI Bank Berhad
Cawangan Bidor

Tt: (Gan Ching Lock)
Pengurus Cawangan
GCL/yll

s.k. Bahagian Operasi Bank Zon 1
s.k. Tetuan Abbas & Ngan
Peguambela dan Peguamcara
(Rujukan tuan: NSH/fid/6478/87 MUBB{3}).

Oleh kerana surat ini, pemohon/pencelah telah membuat perjanjian jualbeli dengan penggadai/defendan untuk pembelian harta itu dengan harga RM105,000 pada 27 Februari 1990 (ekshibit BSM-2 di Lampiran 27). Sepuluh peratus pembayaran dahulu RM10,500 telah dibayar pada 9 Februari 1990 (ekshibit BSM-3 di Lampiran 27) kepada peguambela dan peguamcara yang mengendalikan perkara ini yang telah menghantarkan wang tersebut pada 12 Februari 1990 (ekshibit BSM-4 di Lampiran 27) (baki telah dibayar dengan cara yang sama pada 12 Jun 1990) dan salinan foto perjanjian jualbeli (ekshibit BSM-5 di Lampiran 27) kepada pemegang gadaian/plaintif. Penggadai/defendan telah juga memberi milikan kosong harta itu kepada pemohon/pencelah semasa perjanjian jualbeli disempurnakan.

Tetapi, walaupun susunan kejadian sedemikian, pemegang gadaian/plaintif telah meneruskan dengan lelongan awam harta itu pada 24 Mac 1990. Alasan-alasan yang dikemukakan oleh pemohon/pencelah untuk permohonan ialah:

(a) pemegang gadaian/plaintif tidak berhak meneruskan dengan jualan lelong setelah mengetahui sepenuhnya perjanjian jualbeli yang berkenaan dan juga setelah menerima jumlah deposit;

(b) pemegang gadaian/plaintif telah selepas mengizinkan dengan nyata kepada triti persendirian oleh penggadai/defendan, meneruskan dengan lelongan awam dengan tidak mengendahkan langsung akibat tindakannya itu;

(c) pemegang gadaian/plaintif telah menerima jumlah deposit dan dengan itu mempunyai suatu tanggungjawab untuk menangguh atau membatalkan lelongan tersebut sehingga tarikh penyelesaian sebagaimana diperuntukkan di dalam perjanjian jualbeli;

(d) pemegang gadaian/plaintif tidak ada memberitahu pemohon/pencelah tentang penarikan keizinan mereka kepada triti persendirian yang mana kesudahannya nanti akan menjadi sebelah pihak dan tidak terikat ke atas pemohon/pencelah;

(e) pemegang gadaian/plaintif telah gagal untuk memberitahu Peguam dalam kes ini tentang penerimaan jumlah deposit pada masa lelongan awam;

(f) pemegang gadaian/plaintif telah bertindak secara menipu dengan perencanaan untuk menggagalkan kepentingan dan hak pemohon/pencelah sebagai pembeli yang bermunafaat ke atas harta tersebut.

Peguam bijaksana bagi pihak pemohon/pencelah telah juga berhujah bahawa pemegang gadaian/plaintif telah tidak patuh dengan syarat-syarat penjualan di lelongan awam kerana tidak membayar baki hasil jualan kepada Mahkamah tetapi kepada Peguam mereka dan oleh kerana tidak mendepositkan suratan hakmilik kepada Mahkamah yang mana adalah perkara luar aturan yang tidak dapat diperbetulkan yang mengakibatkan lelongan awam itu terbatal.

Peguam bijaksana bagi pihak plaintif yang selalunya lancar berkata-kata dan berpengetahuan dilihat terlalu berhati-hati dalam berhujah dengan hanya mengatakan bahawa beliau tidak akan membuat apa-apa hujah melainkan bahawa telah berlaku dua penjualan, bahawa dalam kebarangkalian sepenuhnya pemegang gadaian/plaintif adalah bertanggungjawab, bahawa Mahkamah *functus officio* dan bahawa writ saman sepatutnya dikeluarkan berasingan terhadap pemegang gadaian/plaintif. Saya bersetuju sepenuhnya dengan kedua perkara yang pertama. Berkenaan dengan Mahkamah *functus officio*, saya bercenderung tidak menyetujui kerana sehingga lelongan awam diadakan, Mahkamah berkuasa menukar tarikh-tarikh dan membuat perintah-perintah yang lain yang perlu atas permohonan mana-mana pihak. Mengenai tindakan berasingan, berasaskan prinsip-prinsip penyatuan dan percantuman kausa-kausa tindakan,

pendapat saya ialah adalah lebih wajar mengendalikan perkara ini dalam tindakan ini. Sungguhpun penjualan melalui triti persendirian tidak diperuntukkan secara spesifik di bawah Kanun Tanah Negara 1965 (selepas ini "Kanun itu"), Mahkamah-Mahkamah telah pada kebiasaannya memberi restu kepada permohonan-permohonan sedemikian atas permintaan pemegang gadaian dengan persetujuan penggadai atau tanpa kehadiran penggadai dengan syarat dia telah diserahkan. Situasi di sini adalah unik kerana penggadai, bukan pemegang gadaian, yang memulakan tindakan penjualan triti persendirian. Dalam keadaan ini, kerana pemegang gadaian/plaintif telah bersetuju dengan penjualan secara triti persendirian sebelum lelongam awam, adalah menjadi patut jika pemegang gadaian tidak meneruskannya. Saya sangat sedar tentang pendapat-pendapat yang dinyatakan dalam *A Legal Impossibility: Arming Chargees with Private Power of Sale of Charged Land Outside the Provisions of the National Land Code 1965* yang disiarkan di [1990] 1 MLJ muka surat xxxvi hingga xlvii. Dua mazhab pendapat berlainan telah dikaji dengan teliti. Mazhab yang pertama berpendapat bahawa apabila penggadaian diwujudkan ke atas tanah mengikut peruntukan-peruntukan Kanun itu, tiada jalan cagaran yang diwujudkan oleh gadaian boleh dikuatkuasakan atau dihasilkan selain dari menurut peruntukan-peruntukan Kanun itu. Mazhab yang lagi satu berpendapat bahawa peruntukan-peruntukan mengenai kuasa jualan mengikut statut di bawah Kanun itu tidak mempunyai effek menghalang penggadai-penggadai dan pemegang-pemegang gadaian mengikat kontrak bagi kuasa jualan bebas dan tambahan mengikut terma-terma yang dipersetujui dan tiada apa dalam undang-undang yang menghalang penjualan oleh pemegang gadaian dalam keadaan kontraktual tertentu bertindak sebagai wakil di bawah kuasa-kuasa spesifik. Pendapat saya selepas pertimbangan ialah oleh kerana penjualan harta yang digadai akan dapat membayar tunggakan yang kena dibayar di atas gadaian sepenuhnya atau sebahagiannya yang akan meringankan bebanan kewangan penggadai dan akan menjadi relief yang diharapkan oleh pemegang gadaian, tidaklah menjadi mustahak sama ada ianya melalui triti persendirian atau penjualan lelongan awam. Sebenarnya, bagi penjualan lelongan awam, jarang sekali penggadai benar-benar bersetuju. Penjualan secara triti persendirian, di mana ada pembeli yang bersedia untuk membayar nilai harga penjualan terpaksa, tentu sekali akan diberi izin kehakiman tambah-tambah lagi di mana lelongan telah tidak berjaya. Di sini, ianya belum lagi berlaku walaupun tarikh-tarikh lebih awal telah ditetapkan oleh Mahkamah dan ketiga-tiga pihak telah bersetuju dengannya. Oleh itu tiada keperluan dan tentu sekali tiada sebab untuk pemegang gadaian/plaintif bertindak dengan cara sedemikian yang melibatkan situasi ini. Kedudukan adalah serupa sungguhpun pemegang gadaian/plaintif telah mematuhi syarat-syarat penjualan lelongan awam. Fakta bahawa mereka tidak mematuhinya hanya menjadi sebab yang lebih untuk mengenepikan penjualan lelongan awam tersebut.

Saya telah oleh itu sewajarnya memberi perintah seperti dikehendaki untuk prayer-prayer 1, 2 dan 5 dan menolak prayer 3 sebab saya tidak nampak apa-apa sebab untuk membuat pembeli kedua, yang selepas itu telah memohon untuk mencelah pada 15 September 1990, sebagai pihak setelah mengenepikan penjualan lelongan awam tersebut. Penggantungan interim di prayer 4 telah sebenarnya diberi pada 29 Jun 1990 dan tiada perintah perlu kerana permohonan ini telah selesai didengar. Saya juga telah mengarahkan bahawa kesemua wang yang diterima oleh pembeli kedua di bawah lelongan awam hendaklah dipulangkan oleh pemegang gadaian/plaintif kepadanya dalam tempoh empat minggu dari tarikh perintah ini.

Also found at [1991] 1 CLJ 280